

お知らせ モデルハウスお盆期間中の営業日について

通常は水曜日を定休としておりますが、お盆期間中は下記の通り、営業日を変更させていただきます。

- ▶お盆期間中
 - 営業日 8月13日(日)~8月16日(水)
 - 休業日 8月17日(木)

HPなどのお問い合わせにつきましては、通常通りご利用いただけます。

お待ちしております モデルハウスのご案内

家づくりの第一歩として欠かせないモデルハウスの見学。すぐに建てたい方や**土地探し**からお考えの方、**家づくりのスケジュール**を聞いてみたい方、**リフォームか建替えかお悩み**の方でも、お気軽にご相談ください。お客様のお悩みをお伺いしながら、家づくりと一緒にサポートさせていただきます。京都の気候や風土に合わせた**快適な暮らしづくりのポイント**など、お話をさせていただきます。皆様のお越しをお待ちしております！

▼モデルハウスの詳細はこちら



北野展示場 つなぐモデルハウス「とこしえ」

伝統的な京町家の暮らしと、利便性・快適性を追求した現代のライフスタイルを掛け合わせたモデルハウス。

広々とした玄関土間、光と風を採りこむ中庭とつながった開放的なリビング、陰翳礼賛の和室、職人の手仕事を感じさせるディテールなど、空間のつくり方だけでなくインテリアの工夫もぜひご参考ください。

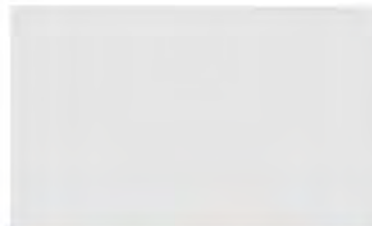
五条展示場

夏は涼しく、冬は暖かい、季節を感じながら、ほんのりと木の香りを感じられるモデルハウス。「普段の暮らしが一番」と感じられるよう、温熱環境や空間構成、生活動線だけでなく、家具や建具など、「手に触れる・手に馴染む」ことにもこだわっています。暮らしの心地よさを裏付ける工夫をぜひご参考ください。

都大路展示場

京都ならではの奥に長い敷地に建築したモデルハウス。

京都府内産の木材の採用や、珪藻土の塗り壁などが見どころの、自然素材の家です。太陽熱を利用したOMソーラーを体感いただけます。また、4人家族を想定した間取りで、効率的な家事動線や収納の工夫、狭小地における光の採り入れ方など、ぜひご参考ください。



※ご見学をご希望の方は、フリーダイヤル(0120-012-463)またはホームページよりご予約をお願いいたします。

編集後記

夏真っ盛り!

こちらに撮影した五条展示場スキップフロアの写真です。おなごり加工の床で、光によって浮かび上がる陰影がカッコイイです。踏み心地も良いので、ぜひお試しください!



デザオ通信を最後までお読み頂き、ありがとうございます。編集長の武富です。ひときわ厳しい日差しが照りつける日々ですが、皆様お元気にお過ごしでしょうか。今年の夏は帰省が多くなりそうですね。ご家族で住まいづくりの一步を進めやすい時期に、ぜひご相談ください。皆さまのお越しをお待ちしております。

☆ニュースレターに関するご意見・ご感想・送付停止等ご希望の場合は下記までお電話かメールにてご連絡ください。

TEL:075-594-0666 E-mail:info3@dezao.co.jp(担当:武富)

詳しくはWebをチェック!

***デザオ通信 Vol.222 2023年8月号

発行: **株式会社デザオ建設**

〒607-8357 京都市山科区西野樫川町 50-1

お問い合わせ 資料のご請求 0120-012-463

アフターメンテナンス 専用ダイヤル 0120-968-469

www.dezao.com



CONTENTS

Style of DEZAO [『全館空調』の快適性]

コラム D's LABO [欲しい機能を ベストのカタチで〜遮光と断熱窓回りの仕上げについて]

家づくり最新情報 [住宅ローン減税改正のポイント]

デザオ不動産流通 不動産購入計画

デザオインフォメーション

西京区 N様邸

建築概要/木造2階建て

敷地面積/127.72㎡

延床面積/99.79㎡

竣工/2023年3月

設計/西田(一級建築士)

各部屋とつながりを持つLDKは、自然と家族が集まり、会話が弾む空間に。収納スペースを増やし、お手入れのしやすい内装材を採用したことで、いつもスッキリ過ごせます。白を基調とした上品な空間に、エコカラットを取り入れたアーチ垂れ壁や折り上げ天井がフレンチモダンの印象をより引き立ててくれます。

その他の写真もご覧いただけるフォトギャラリーはこちら▶





Style of DEZAO
— 私たちの家づくり —

家づくりに関する最新情報をチェック! The Latest News

住宅ローン減税改正のポイント

新築住宅を購入される方が多くが利用される**住宅ローン減税**(住宅借入金等特別控除)。住宅ローン減税とは、住宅ローンを使って住まいを購入される方の負担軽減を目的とした制度です。年末の住宅ローン残高の0.7%が、その年の所得税(住民税)から控除され、控除期間が最大13年設けられています。

これから建築を検討されている方にご注意いただきたいのが、2024年1月以降に適用される3つのポイントです。まず、2024年1月以降に建築確認を受けて新築された住宅は、**省エネ基準に適合することが必須要件**になります。2023年12月までは省エネ基準に適合しない住宅でも控除の対象となっていました。2024年1月以降は適用されませんので、ご注意ください。2点目は、省エネ性能に応じて**住宅ローン控除の借入限度額が異なる**ということです。(右図を参照ください)2024年1月以降は、借入限度額が縮小します。そして、住宅ローン減税の申請時には、**省エネ基準以上の適合を証明する書類の提出**が必要となります。

同じ新築住宅でも、認定住宅は控除額が大きくなります。高性能な住宅はその分建築費用が上がりますが、月々の光熱費が安くなり、補助金や金利優遇なども受けやすくなります。資金面、住宅性能面を含めてよく検討されることをおすすめいたします。詳しくお知りになりたい方は、営業担当までお声がけください。

～「全館空調」の快適性～

先日、お世話になったお客様宅を、ほぼ一日かけて15軒程訪問しました。

なかでも、「この梅雨時期であっても湿度の高さを感じない」、「とても快適に暮らせている」と言っていたお二人のお話しがとても印象的でした。どちらの家にも、システムは違いますが「全館空調」が搭載されています。

空調が、家の快適性を評価する上で極めて優先順位が高いと、改めて思った次第です。

「全館空調」といえば、かつては贅沢品、高コストと思われていましたが、ローパワーの連続運転が省エネと安定した室温に繋がることが、今日では判っています。機器のエネルギー効率が高く、効率的な制御が可能となったこと。建物の断熱性能が高まったことが前提としてあります。

「全館空調」の基本は、家の中に大きな温度差を作らない。時間帯による温度差を大きくしない。一日の室温の変化を緩やかにするといったことですが、アプローチの方法は様々です。システムひとつとっても、廊下や洗面所なども含めて家全体を対象にするタイプや部屋毎の室温を制御するタイプ。専用機一台で制御するタイプや複数機で制御するタイプなど様々です。

ご家族の住まれ方から最適なシステムを提案し、設計とシミュレーションを重ねる。設置後の評価を確認することが、「全館空調」を使った住まいを考える上で最適なアプローチです。

本質的に心地良い生活を…それが私たちの願いです。

住宅ローン減税の

チェックポイント Check Point

住宅ローン減税とは?

住宅を一定の条件のローンを組んで購入・建築したり、省エネやバリアフリーなど特定の改修工事をしたりすると、年末のローンの残高に応じて所得税から控除される制度です。

住宅ローン控除の借入限度額

控除率 0.7%	～2023年	2024年・2025年入居
認定長期優良住宅 認定低炭素住宅	5000万	4500万円
ZEH水準 省エネ住宅	4500万	3500万円
省エネ基準 適合住宅	4000万	3000万円
省エネ基準に 適合しない 「その他の住宅」	3000万	0円 2023年末までに建築 確認を受けた場合、借 入限度額2000万円

※詳しくは国土交通省「住宅ローン減税」をご確認ください。
(https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000017.html)



欲しい機能を ベストのカタチで～遮光と断熱 窓回りの仕上げについて

窓回りをどう仕上げるか。ウィンドウトリートメントは通常工事の最終、お引渡しの直前のタイミングでの手配となりますが、欲しい機能によっては最善の方法はかなり前倒しの検討も必要だったりします。

遠方に住む昔の同僚から、マイホーム計画にあたりちょっと意見が聞きたいと連絡をもらいました。図面を見ると大きな吹き抜け上下にほぼ壁一面の開口部を設けたLDK、明るい光が満ち溢れた気持ちの良い空間が想像できます。ここにTVは置かずに、窓と直行する壁に大画面のプロジェクターで照射する形を想定しているとか。吹き抜けの窓にはかなりの遮光性能が必要になります。クラシックテイストならたっぷりドレープをとった遮光カーテンを、できれば壁面全体に上飾りもセットで検討されるとビジュアルの迫力も併せて効果的だったりしますが、モダンミニマムな吹き抜け空間を想定して縦型ブラインドをインテリアの仕上げとして考えたいとの意向。パーチカルブラインドにも遮光タイプはありますし、天井と床ラインを意識して大きめに仕立てると形の美しさが際立つスタイルなので、たっぷり窓を覆い隠しながら、窓枠内に遮光ロールスクリーンをプラスすればかなりの性能は望めるはず。ただ、光とファブリックの絡みも捨てがたいインテリアマジック、遮光生地の上乗せはなかなか残念な感じではありません。この場合、ご予算が許せば外部から閉じる、外部ブラインドもしくはシャッター雨戸のご採用がおすすめです。上部は必然的に電動タイプということで、価格面はかなり思い切りポイントになる可能性は否めず、制作可能寸法も注意が必要ですが、外部で光をシャットアウトする形は遮熱機能としても効果抜群な上、ブラインドタイプは角度調整にも対応するので西日対策としても最適解、本体の性能を担保する要素としてご計画初期にご検討頂きたい方法なのです。光をカットできれば、内部は普通のカーテン工事としてお好みに合わせ、タイミング的に納期が許せば現場の仕上がりを見ながらのご検討も可能です。但しスマートスピーカー等での制御をお考えの際は電気工事が必要になりますので、現場進捗との兼ね合いはご注意ください。右上写真は、外部に電動ブラインド(視線調整の目的もあり)をご採用、内部のパーチカルブラインドはデザイン優先でご決定されました。ブラインドを上げるとレーザーカットを施したスラットからの光がフロアにこぼれ、期待以上の表情をみせてくれます。プロダクトの美しさを強調したため、ヘッド部分はボックス状にして天井に埋め込み、ノイズレスな仕上がりを極めて頂きました。本体計画と同時に進行で検討できたからこそ可能だった形とも言えます。

もっと局部的に光の調整と遮熱を組み合わせる方法として、最近お勧めなのがハニカムスクリーンです。ハニカム構造の部分に空気層をきっちり作ることで、メカものとしては抜群の断熱性能を誇ります。コンパクトな寝室でヘッド側にどうしても既存の窓を避けられなかった現場で採用頂いたのが、上からの開口もでき、遮光の性能もあるキューセント社のハニカムスクリーン。ハニカムスクリーンはサイレントグリス社が代名詞的存在でしたが、最近若干お手軽なアメリカのノーマン社とキューセント社のものも使いやすくなり、ご採用頂く場面が増えました。カーテンの概念を覆す、新しい今だから使える形もどんどん充実しています。今回は遮光と遮熱にフォーカスしましたが、ほしい機能を軸足に据えながら、場合によっては建物ご計画段階から納め方を考えていくことで、よりデザイン的にも満足のいく仕上がりが得られます。ぜひご相談ください。



外部に電動ブラインド+パーチカルの組み合わせ。空間の色をミニマムに抑えた空間にレーザーカットを施したスラットからの光が床にこぼれて想像+αの効果が出ました。



上/右ハニカムスクリーン断面。ハチの巣状構造で空気層をはらみ、抜群の断熱性能を発揮します。色のバリエーションや、開口方法の自由度も魅力。下/ベッドヘッドにあたる部分にハニカムスクリーンをご採用になったコンパクトな寝室。遮光タイプのスラットは朝が来れば上だけ開けて光を入れることができます。

デザオ不動産流通

不動産購入計画

今回は住宅ローンの種類についてご説明します。ローンは、借入先により民間融資、公的融資、勤務先等からの借入金の3つに大別されます。

- ・民間金融機関 銀行・信用金庫・生命保険会社・農協・ノンバンクなど
フラット35等(住宅金融支援機構との提携)
 - ・公的融資 財形住宅融資
地方公共団体等の住宅融資
 - ・勤務先等からの借入金
- それぞれの融資機関によって、借入資格が異なります。どの融資がいいのか検討することが必要です。色々なアドバイスができると思いますので、お気軽にご相談ください。

お問い合わせはこちら デザオ不動産流通専用ダイヤル TEL: 075-582-2446